

## Charmantes

# Zweifamilienhaus mit großem Garten am Waldrand

Zweifamilienhaus / Kauf

## 1. Allgemeine Informationen

### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	HK0093
Adresse:	DE-84036 Landshut Deutschland

### 1.2. Preise

Kaufpreis:	595.000,00 EUR
inkl. Stellplatz:	ja
Courtage / Provision:	3,57 % incl. 19% MwSt
Courtage inkl. Mwst:	ja
provisionspflichtig:	ja

### 1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 100 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	6
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl Schlafzimmer:	4
Grundstücksfläche:	ca. 476 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze:	2
Stellplatzart:	Außenstellplatz, Garage

### 1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung:	einfach
Heizungsart:	Etagenheizung
Befeuerung:	Öl
Bodenbelag:	Fliesen, Parkett
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Fenster
Keller:	ja
unterkellert:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, Ost

Fenster: Holz  
Rollladen: ja

### 1.5. Zustandsangaben

Baujahr: 1953  
Zustandsart: bewohnbar  
Sanierungsjahr: 2023

### 1.6. Umfeld

nächste Stadt: Landshut

### 1.7. Verwaltung

verfügbar ab: sofort

### 1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja  
Energieeffizienzklasse: H  
erstellt am: 01.05.2014  
Art des Energieausweises: nach Bedarf  
Endenergiebedarf insgesamt: ca. 444,9 kWh/(m<sup>2</sup>a)

### 1.9. Beschreibung im Detail

Dieses charmante Zweifamilienhaus, erbaut im Jahr 1953, besticht nicht nur durch seine idyllische Lage, sondern bietet auch eine Vielzahl von Möglichkeiten, es nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten, selbst zu nutzen oder zu vermieten.

Betreten Sie zunächst die großzügige überdachte Terrasse, der perfekte Platz für gemütliche Abende im Freien und gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden. Die Terrasse erstreckt sich entlang der gesamten Frontseite des Hauses und bietet einen herrlichen Blick auf den Garten, der direkt an den Wald grenzt.

Im Eingangsbereich des Hauses befindet sich der Aufgang in das 1. OG, in den Keller, sowie in die Erdgeschosswohnung. Der Dielenbereich wurde mit neuem modernen Vinylboden in Holzoptik ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, eine Wanne, eine Duschwand, ein WC und ein Waschbecken, während die Küche mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist und durch den neuen Vinylboden ein frisches Ambiente erhält. Das angrenzende Wohnzimmer sowie auch das Schlafzimmer sind mit Parkettboden versehen, der eine warme Atmosphäre schafft.

Im Obergeschoss erwartet Sie, der gleiche Grundriss wie im Erdgeschoss. Auch hier wurden bereits Renovierungsarbeiten durchgeführt. Das zweite Badezimmer, das komplett renoviert wurde, bietet ein WC, eine Wanne und ein Waschbecken. Im gesamten Obergeschoss wurde ebenfalls hochwertiger Vinylboden verlegt.

Der Keller des Hauses bietet jede Menge zusätzlichen Stauraum und Funktionalität. Durch die Hanglage hat man einen ebenerdigen Zugang und Tageslicht. Vom Garten aus ist dieser bequem erreichbar und beherbergt neben einem Waschkeller auch die Ölheizung (Baujahr 2002) der Firma Wolf sowie drei Kunststofftanks mit je 2000 Liter.

Der ausbaufähige Dachboden der über eine Dachluke im Hausgang (Zugleiter) erreichbar ist, bietet zusätzliches Potential. Hier haben Sie die Möglichkeit, weiteren Wohnraum nach Ihren individuellen Bedürfnissen zu schaffen.

Eine Garage, sowie ein Nebengebäude (ca. 45 m<sup>2</sup>, z.B. Werkstatt) befinden sich ebenfalls auf dem Grundstück und sind im Kaufpreis enthalten.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Wohnen, mit einem Haus, das zwar leicht renovierungsbedürftig ist, jedoch über einen unvergleichlichen Charme und Charakter verfügt.

Suchen Sie ein Anlageobjekt ? Das Haus ist teilmöbliert und kann sofort (z.B. an Monteure) vermietet werden.

Falls Sie lieber neu bauen wollen, kein Problem!! Ein Vorbescheid für die Erichtung eines Doppelhauses liegt bereits vor.

### **1.10. Beschreibung der Lage**

Wunderschön, direkt am Waldrand gelegen, in Landshut- Stadtteil Schönbrunn/Ortsteil Schweinbach.

Im Osten der Stadt am rechten Ufer der Isar. Das angrenzende Naturschutzgebiet lädt zu schönen Spaziergängen ein und der schön angelegten Badesees Gretlmühle zum Schwimmen und Relaxen. Alle Einkaufsmöglichkeiten, Sparkassen-Arena, Mittelschule, Kletterpark u.v.m. liegen im Umkreis von weniger als 2 km.

### **1.11. Beschreibung der Ausstattung**

neue Vinylböden, Parkettböden, komplett neu renoviertes Badezimmer im 1.OG, neue Einbauküche im Erdgeschoss, Holzfenster, Außenrollo, Heizung Baujahr 2002, drei Kunststofftanks á 2000 l, Dachboden ausbaufähig. Es liegt ein Vorbescheid für die Errichtung eines Doppelhauses vor.

### **1.12. Details zur Provision**

3,57 % inkl. 19% MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages

### **1.13. Weitere Informationen**

Die Angaben und Unterlagen zu den Objekten basieren auf erteilten Informationen Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb keine Haftung übernommen werden.

Energieausweis wird nachgereicht.

Weitere Miet- und Kaufobjekte finden Sie unter: [www.schuelke-immobilien.de](http://www.schuelke-immobilien.de)

## 2. Galerie



Hauseingang



Freisitz



Außenansicht



Garten mit Nebengebäude



Wohnküche



Wohnküche mit EBK



Bad EG



Treppenaufgang



Bad 1.OG



Schlafzimmer 1.OG



Schlafzimmer 1.OG



Kinderzimmer/Schlafzimmer

### 3. Agentur

#### 3.1. Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	Schülke Immobilien
<b>Adresse:</b>	Freisinger Straße 52 DE-85416 Langenbach Deutschland
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	Landratsamt Freising
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	Gewerbeerlaubnis ge. § 34 c GewO erteilt vom Landratsamt Freising
<b>USt-IdNr:</b>	DE 174 811 651
<b>Vertretungsberechtigter:</b>	Frau Christine Schülke
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.schuelke-immobilien.de">www.schuelke-immobilien.de</a>

#### 3.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Christine Schülke
<b>Telefon:</b>	0876170777
<b>Fax:</b>	0876170778
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:info@schuelke-immobilien.com">info@schuelke-immobilien.com</a>